

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00
www.grantthornton.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN FRANDSEN A/S

Århusvej 109, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 19 75 23 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juli 2024.

John Bylov Frandsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	19

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN FRANDBSEN A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 30. juni 2024

Direktion

John Bylov Frandsen

Bestyrelse

John Bylov Frandsen

Tom Aalund Madsen

René Bøgh Kjær

Troels Nicholas Dadswell Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN FRANDBSEN A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN FRANDBSEN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 30. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Finn Jensen Vammen

statsautoriseret revisor
mne19677

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN FRANDBSEN A/S Århusvej 109 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 19 75 23 72 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Bylov Frandsen Tom Aalund Madsen René Bøgh Kjær Troels Nicholas Dadswell Hansen
Direktion	John Bylov Frandsen
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ
Modervirksomhed	JOHN FRANDBSEN HOLDING ApS

Hovedtal og nøgletal

	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	25.608	27.328	84.120	81.947	52.651
Resultat af primær drift	6.345	4.790	28.932	31.728	13.039
Finansielle poster, netto	9.007	14.332	568	38	-35
Årets resultat	13.802	17.855	27.234	28.706	10.995
Balance:					
Balancesum	57.207	64.616	74.683	64.158	31.192
Investeringer i materielle anlægsaktiver	32	92	209	90	71
Egenkapital	35.806	39.804	42.819	30.915	12.255
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	76	64	106	95	100
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	62,6	61,6	57,3	48,2	39,3
Egenkapitalforrentning	36,5	43,2	73,9	133,0	101,8

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 25.608 t.kr. mod 27.328 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 13.802 t.kr. mod 17.855 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 35.806 t.kr. Resultatet er som forventet af selskabet.

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S har i 2023 investeret ekstraordinært i den fortsatte udviklings- og vækststrategi. Der er dels investeret i opkøb og etablering af nye afdelinger og dels er organisationen og selskabets struktur klargjort og forberedt til skalering til at Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S bliver landsdækkende. Der er også lagt tid og kræfter i at sikre, at selskabets leverandør- og aftalegrundlag også er forberedt til yderligere vækst.

Starten af 2023 var præget af inflationsspøgelset, stigende energipriser og kraftige rentestigninger. Kombinationen af danskernes stærke økonomi, et solidt arbejdsmarked og Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsens A/S tilstedeværelse i mere lokale markeder, gjorde at vi dels overvandt udfordringerne uden besvær og dels var klædt godt på til et stærkt 2. halvår, hvor den begyndende krisestemning var drevet over igen.

I 2024 er der kommet 5 nye afdelinger til, nærmere bestemt i Skørping, Skive, Middelfart, Næstved og Haslev. Dermed har Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S taget skridtet til Fyn og Sjælland og kan dermed kalde sig landsdækkende. Det er en vigtig milepæl for firmaet at have opnået.

Den tidligere og fremtidige vækst er i høj grad sket med baggrund i selskabets partnermodel, hvor der etableres lokale partner-selskaber, hvor den lokale ejendomsmægler driver sin eller sine butikker i ægte partnerskab med Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S. Det vil sige, der er "åbne bøger" og vi vinder sammen. Der er 100% sammenfaldende interesser i høj omsætning og lave omkostninger

Områdeselskabet har sit eget liv med eget regnskab, således den realiserede omsætning og indtjening ligger i områdeselskabets regi og regnskab.

Produktudvikling

Selskabet har fortsat sin udvikling af egen boligudlejningsafdeling inkl. ejendomsadministration. Dette forretningsben bidrager til ejendomsmæglerforretningen med mange leads og tilbyder løsninger for de kunder, som ønsker f.eks. en seniorbolig

Uddannelse

Som noget nyt i Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S, og i ejendomsmæglerbranchen som helhed, har selskabet udviklet et uddannelseskoncept med særligt fokus på de kvindelige talenter indenfor branchen, under navnet Female Real Estate. Konceptet udvikles sammen med nogle af selskabets nuværende kvindelige partnere, og vil have som målsætning at fremme kvindernes rolle og karrieremuligheder i ejendomsmægler-branchen.

Ledelsesberetning

Vi ved, at det er mennesket, der skaber resultaterne, og det er derfor, det er mennesket der markedsføres og udvikles. I den forbindelse beholder Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S ønsket om at være en attraktiv arbejdsplads for de unge talenter, der vil fremad i branchen. Med målrettede uddannelsesforløb, interne udviklings- og karriererurser vil selskabet sikre den fortsatte udvikling af og med de nye generationer i branchen.

Vi tror på en international udvikling inden for ejendomsbranchen, hvor flere og flere transaktioner vil komme til at foregå uden for Danmark, hvor danskere køber bolig i udlandet eller hvor vi ser udlændinge, der ønsker at bosætte sig i Danmark. Vi tror meget på, at vi skal deltage og understøtte denne tendens, og bl.a. derfor sender vi medarbejdere på studieture til andre lande, så kendskabet til ejendomsmarkedet i udlandet opbygges. Næste rejse er planlagt, og vi glæder os til at sende medarbejderne til Malaga, som er et hotspot for danskeres køb af bolig i udlandet.

Påvirkning af det eksterne miljø

Virksomheden er opmærksom på betydningen af at reducere energiforbruget i forhold til CO₂-udledning. Virksomheden søger hele tiden at optimere drift, således der søges en reduktion af miljøpåvirkningen. Ved indkøb af hardware, inventar, belysning m.v. til selskabets lokationer, er lavt forbrug og lav miljøpåvirkning en vigtig parameter. Ligeledes er der fortsat fokus på at flytte en større del af fællesmøder m.v. over til onlinemøder, for at reducere kørsel og dermed CO₂-udledning.

Den forventede udvikling

Med de initiativer og tiltag, der allerede er taget og er på vej, kombineret med et marked, som er i højt gear, har Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S fået en god start på 2024. Den demografiske udvikling med en stor ældre-generation, der ønsker at komme i mindre og nemmere bolig, samtidig med at Danmark har en kæmpe generation af førstegangs-købere på vej ud på boligmarkedet, og en rekordlav arbejdsløshed, vil sikre en forventelig positiv udvikling af handelsaktiviteten på boligmarkedet, især i provinsen og uden for de største byer.

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S er forberedt til skalering til etableringer i hele Danmark, og et årsresultat for 2024 forventes, efter yderligere frasalgs af kapitalandele, at lande i niveauet før skat 15-20 mio kr.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Valutarisici

Virksomheden har kun få transaktioner i fremmed valuta, og fremmed valuta skønnes ikke at være en risiko for virksomheden.

Renterisici

Hvert år stresstester selskabet sine kreditfaciliteter med en simuleret rentestigning på henholdsvis 3% og 5%, og på denne baggrund vurderes selskabets renterisiko i 2024 for fortsat at være minimal.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	25.608.290	27.327.933
1 Personaleomkostninger	-18.975.372	-21.556.380
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-287.548	-981.673
Driftsresultat	6.345.370	4.789.880
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.404.933	13.673.002
2 Andre finansielle indtægter	631.968	855.433
3 Øvrige finansielle omkostninger	-29.888	-196.102
Resultat før skat	15.352.383	19.122.213
4 Skat af årets resultat	-1.550.262	-1.267.552
Årets resultat	13.802.121	17.854.661
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.012.937	11.404.200
Udbytte for regnskabsåret	0	17.800.000
Overføres til overført resultat	8.789.184	0
Disponeret fra overført resultat	0	-11.349.539
Disponeret i alt	13.802.121	17.854.661

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Goodwill	1.318.444	515.999
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>1.318.444</u>	<u>515.999</u>
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	133.561	231.268
6 Indretning lejede lokaler	108.320	68.434
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>241.881</u>	<u>299.702</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.871.622	18.932.507
8 Deposita	357.074	318.704
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>24.228.696</u>	<u>19.251.211</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>25.789.021</u>	<u>20.066.912</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.193.415	1.118.052
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.998.207	25.939.666
Udskudte skatteaktiver	126.692	207.926
Andre tilgodehavender	5.206.708	3.132.439
Tilgodehavender i alt	<u>19.525.022</u>	<u>30.398.083</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	66.000	66.000
Værdipapirer i alt	<u>66.000</u>	<u>66.000</u>
Likvide beholdninger	11.827.093	14.085.175
Omsætningsaktiver i alt	<u>31.418.115</u>	<u>44.549.258</u>
Aktiver i alt	<u>57.207.136</u>	<u>64.616.170</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.260.000	1.260.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.867.497	16.854.560
Overført resultat	12.678.711	3.889.527
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	17.800.000
Egenkapital i alt	<u>35.806.208</u>	<u>39.804.087</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	27.875	24.879
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.824.973	1.534.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.999.812	2.001.484
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.640.819	14.180.551
Selskabsskat	1.469.028	1.354.674
Anden gæld	5.438.421	5.715.995
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.400.928</u>	<u>24.812.083</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.400.928</u>	<u>24.812.083</u>
Passiver i alt	<u>57.207.136</u>	<u>64.616.170</u>

9 Oplysninger om dagsværdi**10 Eventualposter****11 Nærtstående parter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode kr.	Overført resul- tat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.260.000	5.450.360	15.239.066	20.400.000	42.349.426
Udloddet udbytte	0	0	0	-20.400.000	-20.400.000
Resultatandel	0	11.404.200	-11.349.539	17.800.000	17.854.661
Egenkapital 1. januar 2023	1.260.000	16.854.560	3.889.527	17.800.000	39.804.087
Udloddet udbytte	0	0	0	-17.800.000	-17.800.000
Resultatandel	0	5.012.937	8.789.184	0	13.802.121
	1.260.000	21.867.497	12.678.711	0	35.806.208

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	17.901.982	19.480.604
Pensioner	288.667	1.090.570
Andre omkostninger til social sikring	171.630	239.885
Personaleomkostninger i øvrigt	613.093	745.321
	18.975.372	21.556.380
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	76	64
Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens §98b, stk. 3, nr. 2.		
2. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	115.699	931
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	496.714	852.417
Andre finansielle indtægter	19.555	2.085
	631.968	855.433
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.127	34.051
Andre finansielle omkostninger	21.761	162.051
	29.888	196.102
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.469.028	1.354.674
Årets regulering af udskudt skat	81.234	-87.122
	1.550.262	1.267.552

Noter

5. Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill kr.</u>
Kostpris 1. januar 2023	1.554.999
Tilgang	<u>1.000.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>2.554.999</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	1.039.000
Årets afskrivninger	<u>197.555</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>1.236.555</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>1.318.444</u>

6. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>	<u>Indretning lejede lokaler kr.</u>
Kostpris 1. januar 2023	2.008.197	936.715
Tilgang	<u>32.171</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>2.040.368</u>	<u>936.715</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	1.849.997	792.604
Årets afskrivninger	<u>56.810</u>	<u>35.791</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>1.906.807</u>	<u>828.395</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>133.561</u>	<u>108.320</u>

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	2.266.898	1.359.844
Tilgang i årets løb	0	907.054
Kostpris 31. december 2023	2.266.898	2.266.898
Opskrivninger 1. januar 2023	16.665.609	5.450.359
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	8.853.731	4.325.732
Udbytte	-3.184.770	-1.570.258
Egenkapitalreguleringer	0	-470.000
Andre kapitalbevægelser	-729.846	8.929.776
Opskrivninger 31. december 2023	21.604.724	16.665.609
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	23.871.622	18.932.507
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Hinnerup og Lystrup A/S	Randers	76,00 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Fredericia A/S	Randers	76,00 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Bjerringbro og Kjellerup A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Galten og Odder A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Syddjurs A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Herning og Ikast A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Mariager og Hobro A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Hammel og Hadsten A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Holstebro og Struer A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Horsens A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Kolding A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet Skanderborg A/S	Randers	76,05 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Løgstør og Aars A/S	Randers	76,05 %

Noter

	<u>31/12 2023</u> kr.	<u>31/12 2022</u> kr.
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Norddjurs A/S	Randers	87,91 %
Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Silkeborg A/S	Randers	76 %
	<u>31/12 2023</u> kr.	<u>31/12 2022</u> kr.
8. Deposita		
Kostpris 1. januar 2023	318.704	318.704
Tilgang i årets løb	38.370	0
Kostpris 31. december 2023	<u>357.074</u>	<u>318.704</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>357.074</u>	<u>318.704</u>
9. Oplysninger om dagsværdi		Garantkapital <u>kr.</u>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>66.000</u>
10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Leasingforpligtelser:		
Lejeforpligtelser omfatter huslejeforpligtelse med i alt 755 t.kr. i uopsigelige huslejekontrakter med en resterende kontraktperiode på 3-6 måneder.		
Kautionsforpligtelser:		
Selskabet har afgivet kaution tilknyttet virksomheds banklån. Bankgælden udgør pr. 31. december 2023 i alt 1.416 t.kr.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser:

Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen A/S har erklæret overfor selskabets dattervirksomhed. Ejendomsmæglerfirmaet John Frandsen Løgstør & Aars A/S at der vil ske fortsat finansiering af selskabets drift frem til minimum 31. december 2024. Det forventes ikke, at støtteerklæringen vil give træk på moderselskabets likviditet.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med John Frandsen Holding ApS, CVR-nr. 20 43 09 90, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

11. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

	2023 kr.	2022 kr.
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	10.003.833	25.939.664
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.608.433	14.232.181
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	496.714	852.417
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	19.498	34.051
Køb af ydelse fra tilknyttede virksomheder	0	1.620.000
Viderefakturerede lønninger og omkostninger til tilknyttede virksomheder	53.093.337	58.636.310
Viderefaktureret omsætning fra tilknyttede virksomheder	71.938.304	66.480.357

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for John Frandsen Holding ApS, Mariager

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN FRANDBSEN A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN FRANDBSEN A/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for John Frandsen Holding ApS, Mariager, CVR nr. 20 43 09 90.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse. Virksomhedens pengestrømme indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for den højereliggende modervirksomhed, John Frandsen Holding ApS.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (målemetoden)

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, tillægges kapitalandelen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter overtagelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Regulering af betingede vederlag efter første indregning indregnes direkte med modpost på den oprindelige købesum, hvorved der foretages korrektion af værdien af goodwill eller negativ goodwill.

Virksomhedssammenlægninger (sammenlægningsmetoden)

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendelsen af sammenlægningsmetoden betyder, at virksomhedssammenlægningen gennemføres som om, de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Indretning af lejede lokaler	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN FRANDBSEN A/S for holdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.